



Delårsrapport januari–juni 2025

Homes & Neighbourhoods


BONAVA

Ökat antal produktionsstarter och god försäljningsgrad

Nyckeltal, MSEK	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	Δ%	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Δ%	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Segmentsrapportering								
Nettoomsättning	1 839	2 281	-19	3 447	3 931	-12	7 828	8 312
Operativt bruttoresultat	239	232	3	462	411	12	1 035	984
Operativ bruttomarginal, %	13,0	10,2		13,4	10,5		13,2	11,8
Operativt rörelseresultat	78	66	19	143	89	60	380	326
Operativ rörelsemarginal, %	4,3	2,9		4,2	2,3		4,9	3,9
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	-0,04	-0,34	87	-0,41	-0,88	53	-0,65	-1,03
Avkastning på eget kapital, R12, %	-3,0	4,1		-3,0	4,1		-3,0	-4,0
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	2,4	1,4		2,4	1,4		2,4	2,2
IFRS								
Nettoomsättning	2 139	2 339	-9	3 271	3 619	-10	7 847	8 194
Bruttoresultat	289	181	60	371	314	18	738	680
Bruttomarginal, %	13,5	7,7		11,4	8,7		9,4	8,3
Rörelseresultat	128	15	775	53	-8		83	22
Rörelsemarginal, %	6,0	0,6		1,6	-0,2		1,1	0,3
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	0,07	-0,46		-0,62	-1,19	47	-1,36	-1,85
Soliditet, %	43,0	38,1		43,0	38,1		43,0	41,7
Nettoskuld	3 079	3 823	-19	3 079	3 823	-19	3 079	3 068
Nettoprojektstillgångar	4 345	5 064	-14	4 345	5 064	-14	4 345	4 651
Nettoprojektstillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr	1,5	1,4		1,5	1,4		1,5	1,6
Operativt kassaflöde	34	720	-95	314	513	-39	1 326	1 524
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-152	307		-127	-176	28	671	621
Bostäder								
Sålda bostäder konsument, antal	432	400	8	790	702	13	1 815	1 727
Sålda bostäder investerare, antal	-	-		231	-		804	573
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	584	342	71	834	623	34	1 673	1 462
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-		231	-		804	573
Bostäder i produktion, antal	3 312	2 745	21	3 312	2 745	21	3 312	3 177
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	60	51		60	51		60	59
Resultatavräknade bostäder, antal	623	600	4	917	957	-4	2 055	2 095

1 april-30 juni 2025

- Nettoomsättning uppgick till 1 839 (2 281) MSEK.
- Operativ bruttomarginal uppgick till 13,0 (10,2) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 78 (66) MSEK, operativ rörelsemarginal uppgick till 4,3 (2,9) procent.
- Nettoomsättning enligt IFRS uppgick till 2 139 (2 339) MSEK och rörelseresultat uppgick till 128 (15) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 34 (720) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till -152 (307) MSEK.
- Resultat per aktie enligt IFRS, före och efter utspädning, uppgick till 0,07 (-0,46) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 432 (400).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 584 (342).

1 januari-30 juni 2025

- Nettoomsättning uppgick till 3 447 (3 931) MSEK.
- Operativ bruttomarginal uppgick till 13,4 (10,5) procent.
- Operativt rörelseresultat uppgick till 143 (89) MSEK, operativ rörelsemarginal uppgick till 4,2 (2,3) procent.
- Nettoomsättning enligt IFRS uppgick till 3 271 (3 619) MSEK och rörelseresultat uppgick till 53 (-8) MSEK.
- Operativt kassaflöde uppgick till 314 (513) MSEK.
- Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till -127 (-176) MSEK.
- Resultat per aktie enligt IFRS, före och efter utspädning, uppgick till -0,62 (-1,19) SEK.
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 021 (702).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 1 065 (623).

Operativ rörelsemarginal, R12

4,9%

Antal sålda bostäder, R12

2 619

Antal produktionsstartade bostäder, R12

2 477

Vd har ordet

Vi har tagit ytterligare steg mot ett starkare och mer lönsamt Bonava

Trots en turbulent omvärld ser vi en stabil efterfrågan på våra marknader. Vi följer vår plan för kontrollerad tillväxt med ökat antal starter och försäljningar med bibehållen finansiell styrka. Lönsamheten stärks successivt även om vår operativa redovisningsprincip innebär en inledningsvis återhållen redovisning av intäkter och resultat. Med genomförda förvärv i attraktiva byggrätter med bygglov har vi säkerställt fortsatt tillväxt i den för Bonava framgångsrika Berlinregionen.

Stabil efterfrågan i en turbulent omvärld

Handelstullar och konflikter till trots, noterar vi generellt en stabil efterfrågan på våra marknader. Tack vare bland annat ökande disponibla inkomster och ytterligare räntesänkningar av ECB och Riksbanken under kvartalet var intresset gott. Konverteringarna från bokning till kontrakt tar något längre tid för konsumentaffären, i synnerhet på den svenska marknaden. De ständiga förändringarna på den internationella politiska scenen och de många oroligheterna påverkar bostadsköparna och håller tillbaka en bredare och snabbare förbättring av bostadsmarknaderna. Bostadsbyggandet ligger högt upp på den politiska agendan för den nya regeringen i Tyskland och stimulerande åtgärder har presenterats under kvartalet. Intresset för investerarsegmentet ökar på alla våra marknader och vi arbetar med en växande pipeline av framtida starter i senare kvartal.

Planenlig ökning av produktionsstarter och bibehållen god försäljningsgrad

Vi följer planen med kontrollerad tillväxt och vi har under kvartalet startat 584 (342) nya bostäder där samtliga starter är för konsument. Totalt antal sålda bostäder med bindande kontrakt till konsumenter ökade till 432 (400) bostäder. Vi har ökat volymen i pågående produktion med 21 procent jämfört med föregående år till 3 312 bostäder med en försäljningsgrad om 60 (51) procent. Därtill har vi en växande volym med bokningsavtal vilka ger en bra bas för konvertering till försäljningskontrakt framöver. Vi fortsätter även att minska vårt lager av osålda lägenheter till 343 (442) mot 384 i första kvartalet. Vi startar endast våra projekt med rätt förutsättningar för att säkerställa en lönsam tillväxt.

Förbättrade marginaler i ett tidigt projektskede

Bonava har från och med 2025 infört successiv vinstavräkning i syfte att åskådliggöra hur verksamheten utvecklas och för att underlätta en effektivare operativ styrning. Nettoomsättningen i kvartalet minskade och uppgick till 1,8 (2,3) miljarder SEK. Vi tillämpar konservativa principer för framtagning av intäkter och projektresultat, vilket innebär en relativt långsammare värderealiserings av pågående projekt som befinner sig i ett tidigt produktionsskede. Detta påverkar både nettoomsättning och omkostnadstäckning kortsiktigt. Den operativa bruttomarginalen ökade till 13,0 (10,2) procent och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 4,3 (2,9) procent. Vår största affärsenhet Tyskland är starkt bidragande och förbättrar marginalen väsentligt mot föregående år tack vare bättre underliggande projektmarginaler och genomslag av implementerade kostnadsbesparingar.

Vi har stärkt vår bas för framtida tillväxt med bibehållen finansiell styrka

Bonava Tyskland har förvärvat 450 attraktiva byggrätter med bygglov i Berlin vilket stärker vår byggrättsportfölj för produktionsstarter redan nästa år där investeringen delvis kommer att finansieras via tyska banker. Vi fortsätter även att utveckla våra strategiska samarbeten i Sverige där vi ingått partnerskap att utveckla områden tillsammans med Panghus och norskägda bostadsutvecklaren Kynningsrud Bostäder AB.

Vår finansiella ställning är god och vi är väl i linje med vårt finansiella ramverk. Nettoskulden uppgick till 3,1 miljarder SEK vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet trots en ökad volym av pågående projekt. Vi följer den finansieringsstrategi vi satt



upp med en ökande volym projektfinansiering vilket ämnar att både sänka räntekostnader samt öka den finansiella stabiliteten.

Vi har tagit ytterligare steg mot ett starkare och mer lönsamt Bonava

Bonava går från konsolidering till kontrollerad tillväxt. Vår prognos om att nå en operativ rörelsemarginal om 5–6 procent i år och lägst 10 procent för helåret 2026 ligger fast. Den kontrollerade tillväxtresa vi slagit in på sedan årsskiftet innebär att vi gradvis kommer att öka volym och lönsamhet. För koncernen förväntar vi oss en högre affärsvolym under det andra halvåret 2025 jämfört med det första halvåret baserat på en ökande investeringstakt i redan nu startad produktion. Vi har en hög aktivitetsnivå på alla fronter och jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare för det fina arbetet.

Peter Wallin
Vd och koncernchef

Aktuellt under kvartalet



Villa Verde – Bonavas mest klimatsmarta småhus

Bonava lanserar Villa Verde i Järfälla – ett pilotprojekt med 36 procent lägre klimatpåverkan. Smarta materialval, solceller och återvunnet byggmaterial banar väg för framtidens hållbara boende.

Bonava rankas som klimatledare av Financial Times

Bonava har tagits upp på Financial Times lista över Europas klimatledare 2025. Rankningen, framtagen med Statista, lyfter fram företag som sänkt sin klimatpåverkan. Bonava tilldelades 69,5 av 100 poäng och är ett av få svenska bolag som kvalificerat sig till listan.

Bonava i Almedalen

Under Almedalsveckan samlade Bonava nyckelaktörer inom samhällsbyggnad till ett rundabordssamtal om hur småhus och trädgårdsstadskvaliteter kan bidra till hållbar stadsutveckling. Trots hög efterfrågan är byggtakten låg. Deltagarna betonade behovet av politiskt ledarskap, effektiv planering och nya partnerskapsmodeller för att möta framtidens bostadsbehov och marknadspotential.

571 nya Bonava-hem färdigställda i Helsingfors

I Helsingfors har Bonava färdigställt bolagets hittills största grannskap med enbart hyreslägenheter. Totalt har 571 lägenheter fördelat på sex flerbostadshus och två garage uppförts. Den sista etappen, med 166 bostäder, överlämnades i juni till Taaleri Asuntorahasto VIII. Grannskapet präglas av hållbara lösningar, A-energiklassade hem och utsikt över havet.



Bonava förvärvar mark för 450 bostäder i Berlin

Bonava har förvärvat byggrätter med bygglov för 450 bostäder i nordöstra Berlin. Det nya grannskapet får blandade upplåtelseformer och planeras i ett naturnära läge nära skolor, butiker och service. Byggstart väntas till mitten av 2026.

Produktionsstartade grannskap

Under det andra kvartalet startade Bonava produktion av 584 (342) bostäder.
Samtliga projektstarter redovisas på bonava.com/investor-relations/produktionsstarter



Tyskland Werftquartier

Läge: Germersheim (Region Rhein-Main/Neckar)
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 50 bostäder till konsument

I Germersheim, vid floden Rhen, har Bonava startat produktion av 50 bostäder – första etappen i det nya kvarteret Werftquartier. Totalt planeras 100 energieffektiva hem. Området erbjuder utsikt över floden, grönområden och närhet till service – ett hållbart och naturnära grannskap.



Sverige Seminariet

Läge: Uppsala
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 47 lägenheter till konsument

I Luthagen, centralt i Uppsala, har Bonava startat produktion av 47 Svanenmärkta bostäder – den avslutande etappen i grannskapet Seminariet. Totalt kommer 113 bostäder att uppföras. Området präglas av kulturhistoria, grönska och närhet till centrum – ett stadsnära och välplanerat kvarter.



Lettland Ēvalda Valtera 2

Läge: Riga
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 72 lägenheter till konsument

I Dreilīņi, ett av Rigas mest snabbväxande områden, har Bonava startat produktion av 72 bostäder i ett sexvåningshus. Bostäderna byggs för barnfamiljer i ett grönskande och välplanerat kvarter. Området erbjuder god infrastruktur, skolor, handel och rekreation – ett hållbart och familjevänligt grannskap.



Tyskland Rüttscherhof

Läge: Aachen
Bostadstyp: Flerbostadshus och radhus
Antal bostäder: 139 lägenheter till konsument

I Aachen har Bonava startat produktion av 139 bostäder. Projektet ingår i det nya grannskapet Rüttscherhof, som uppförs med energieffektiva flerbostadshus och radhus nära stadskärnan – ett mångsidigt och centralt beläget område med hållbar profil.



Litauen Green Wave

Läge: Vilnius
Bostadstyp: Flerbostadshus
Antal bostäder: 59 lägenheter till konsument

I Pašilaičiai, ett växande område i västra Vilnius, har Bonava startat produktion av 59 bostäder – första etappen i det nya grannskapet Green Wave. Området utvecklas på tidigare industrimark och kommer totalt att rymma 731 energieffektiva hem. Här planeras grönskande gårdar, lekplatser och gångstråk – ett modernt och hållbart kvarter med närhet till service och kollektivtrafik.

Koncernöversikt

Nettoomsättning¹⁾

	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Tyskland	1 364	1 579	2 355	2 622	5 490	5 757
Sverige	157	373	395	586	910	1 101
Finland	130	180	348	459	651	762
Baltikum	187	150	348	263	777	692
Övrig verksamhet ²⁾	0	0	1	1	1	2
Summa	1 839	2 281	3 447	3 931	7 828	8 312

April-juni 2025

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 1 839 (2 281) MSEK. Antal bostäder i pågående produktion ökade till 3 312 (2 745) med en försäljningsgrad om 60 (51) procent. Att nettoomsättningen minskar beror främst på att många pågående projekt befinner sig tidigt i produktionsfasen, jämfört med föregående år där flera projekt var i sin slutfas med en högre upparbetsningsgrad.

Operativt resultat

Det operativa bruttoresultatet ökade till 239 (232) MSEK och den operativa bruttomarginalen ökade till 13,0 (10,2) procent. Ökningen förklaras av såväl ökade projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader.

Operativt rörelseresultat ökade till 78 (66) MSEK och den operativa rörelsemarginalen ökade till 4,3 (2,9) procent, drivet av det stärkta bruttoresultatet och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Nettoomsättning och resultat enligt IFRS

Nettoomsättningen enligt IFRS minskade till 2 139 (2 339) MSEK, trots att antal överlämnade bostäder ökade något till 623 (600). Att nettoomsättningen är lägre beror på mix både mellan länder, där Baltikum står för en större andel, och mellan kundsegment, konsument och investerare.

Bruttoresultatet ökade till 289 (181) MSEK och bruttomarginalen ökade till 13,5 (7,7) procent.

Ökningen beror såväl på högre projektmarginal som lägre indirekta produktionskostnader. Jämförelseperioden belastades även med en nedskrivning av mark om -28 MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 128 (15) MSEK, drivet av det högre bruttoresultatet och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -101 (-158) MSEK. Räntekostnaderna minskade till följd av en lägre skuldvolym och lägre räntenivåer varför räntenettot förbättrades till -63 (-106) MSEK. För mer information om finansnettot se not 6.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till 28 (-143) MSEK. Skatt på resultatet enligt IFRS uppgick till -4 (-5) MSEK, motsvarande en skattesats om 14 (-3) procent. Den låga skattesatsen förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024 eller 2025. Tyskland förväntas visa ett visst skattemässigt överskott under 2025.

Operativt rörelseresultat

	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Tyskland	138	118	210	172	477	439
Sverige	-24	-16	-21	-34	-48	-62
Finland	-9	-8	9	7	18	16
Baltikum	14	8	25	13	68	56
Övrig verksamhet ²⁾	-40	-36	-79	-68	-134	-123
Summa	78	66	143	89	380	326

Januari-juni 2025

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 3 447 (3 931) MSEK, där minskningen främst förklaras av att flera pågående projekt är i en tidig produktionsfas jämfört med föregående år.

Operativt resultat

Det operativa bruttoresultatet ökade till 462 (411) MSEK och den operativa bruttomarginalen ökade till 13,4 (10,5) procent. Ökningen förklaras av såväl ökade projektmarginaler som lägre indirekta produktionskostnader.

Operativt rörelseresultat ökade till 143 (89) MSEK och den operativa rörelsemarginalen ökade till 4,2 (2,3) procent, drivet av det stärkta bruttoresultatet och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Nettoomsättning och resultat enligt IFRS

Nettoomsättningen enligt IFRS minskade till 3 271 (3 619) MSEK, till följd av färre antal överlämnade bostäder och mix mellan länder och kundsegment.

Bruttoresultatet ökade till 371 (314) MSEK och bruttomarginalen ökade till 11,4 (8,7) procent.

Rörelseresultatet uppgick till 53 (-8) MSEK där jämförelseperioden belastades med en nedskrivning av mark om -28 MSEK.

Finansnetto, resultat före skatt, skatt och periodens resultat

Finansnettot uppgick till -242 (-269) MSEK. Räntekostnaderna minskade till följd av en lägre skuldvolym och lägre räntenivåer varför räntenettot förbättrades till -136 (-213) MSEK. Till följd av refinansiering av obligation i perioden belastades finansnettot dock med vissa engångskostnader. För mer information om finansnettot se not 6.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till -189 (-276) MSEK. Skatt på resultatet enligt IFRS uppgick till -12 (-6) MSEK, motsvarande en skattesats om -6 (-2) procent. Den låga skattesatsen förklaras av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024 eller 2025.

¹⁾ Från och med den 1 januari 2025 redovisar koncernen sina segment enligt en ny metod för segmentsredovisning. I segmentsredovisningen redovisas resultat från bostadsförsäljningar med successiv vinstavräkning, innan redovisades resultatet vid kundens tillträde. Liksom under 2024 justeras segmentensresultatet även med vissa operativa justeringar. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i denna rapport, jämförelsetalen för 2024 har räknats om. En brygga mellan operativt rörelseresultat och rörelseresultat finns i not 4.

²⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar samt den danska verksamheten.

Byggrättsportfölj

Byggrättsportfölj

Totalt antal byggrätter vid perioden slut uppgick till 25 500 (28 500). Per den 31 mars 2025 var antalet byggrätter 25 800.

Bonava redovisar en del av byggrätterna utanför balansräkningen, till exempel mark som kontrolleras genom optionsavtal eller andra avtal, där marken ännu inte tillträtts. Antal byggrätter utanför balansräkningen vid perioden slut uppgick till 7 000 (7 800). Investeringsåtaganden för byggrätter utanför balansräkningen uppgick på balansdagen till 1 389 MSEK, vilket är 374 MSEK högre än vid utgången av föregående kvartal. Ökningen i kvartalet beror på förvärv av byggrätter i Berlin. Under 2025 förväntas 602 MSEK av dessa investeringsåtagandena att regleras.

I kvartalet har Tyskland förvärvat 450 attraktiva byggrätter med bygglov i Berlin vilket rapporteras utanför balansräkningen. Flertalet starter och sålda byggrätter ger en nettominskning av byggrättsportföljen i Tyskland. I Sverige och Baltikum har byggrättsportföljen minskat med 100 enheter vardera genom projektstarter. I Finland har ett mindre förvärv skett under kvartalet.

Av möjliga produktionsstarter bedöms 22 procent kunna ske under 2025–2026, 25 procent under 2027–2028 och 53 procent efter år 2028.

Under det tredje kvartalet 2024 värderades byggrättsportföljen och bedömt övervärde uppgick då till 4,6 miljarder SEK. En ny värdering kommer att genomföras under det tredje kvartalet 2025.

Antal byggrätter

25 500

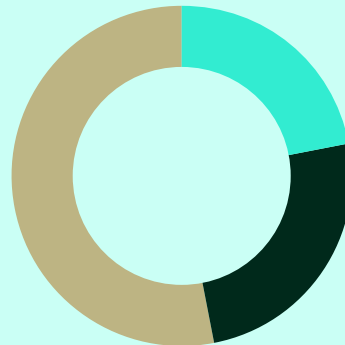
(28 500)

Geografisk fördelning



Tyskland, 30%
Sverige, 32%
Finland, 13%
Baltikum, 25%

Möjlig produktionsstart



2025–2026, 22%
2027–2028, 25%
Senare, 53%

I/utanför balansräkningen



Optioner och villkorade avtal, 27%
I balansräkningen, 73%

Pågående produktion och färdigställda bostäder

Under kvartalet har Bonava produktionsstartat 584 (342) bostäder där 584 (342) är till konsument och 0 (0) till investerare.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 3 312 (2 745), vid utgången av föregående kvartal var antalet 3 298. Majoriteten av bostäderna produceras i Tyskland, med tyngdpunkt i Berlin.

Försäljningsgraden var på balansdagen 60 (51) procent. Försäljningsgraden minskar något jämfört med det första kvartalet 2025, vilket förklaras av överlämning av ett stort projekt till investerare i Finland samt under kvartalet produktionsstartade konsumentprojekt i Tyskland och Sverige.

Sålda bostäder

Antal sålda bostäder i kvartalet uppgick till 432 (400). Motsvarande siffra föregående kvartal var 589. Antal sålda bostäder till konsument ökade till 432 (400) och 0 (0) såldes till investerare. Ökningen jämfört med föregående år är driven av de baltiska huvudstäderna Riga och Vilnius.

Osålda, färdigställda bostäder

Per den 30 juni uppgick antalet färdigställda osålda bostäder till 343 (442) och det bokförda värdet uppgick till 841 (1 190) MSEK. Det bokförda värdet motsvarar produktionskostnaden och innehåller inte det vinstpåslag som förväntas. Det är stort fokus på att hålla ned kapitalbindningen i lagret av färdigställda osålda

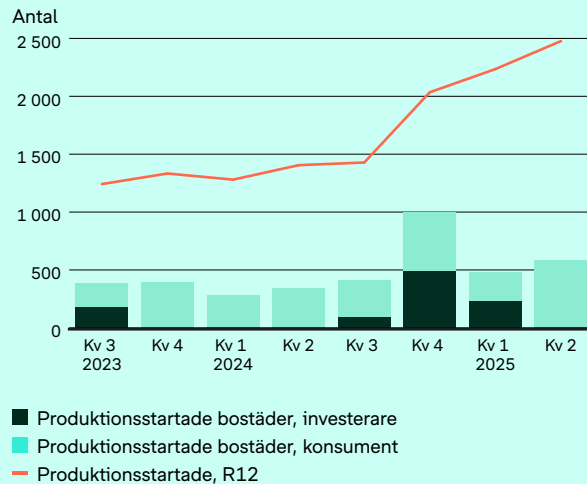
bostäder och under det andra kvartalet såldes 26 procent av ingående volym per den 31 mars 2025. Majoriteten av den osålda volymen är baltiska bostäder där affärsmodellen innebär att majoriteten av försäljningen sker närmare inflyttning.

Sålda, färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

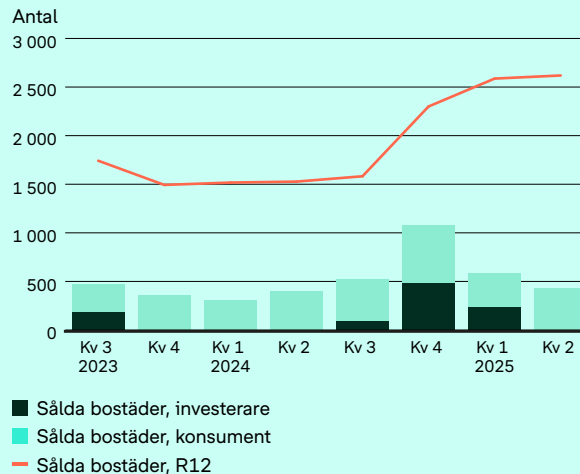
Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut uppgick till 38 (84). Per 31 mars 2025 uppgick antalet till 50.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats vid utgången av perioden var 4 965 (3 493) MSEK för konsumenter och 2 722 (2 322) MSEK för investerare.

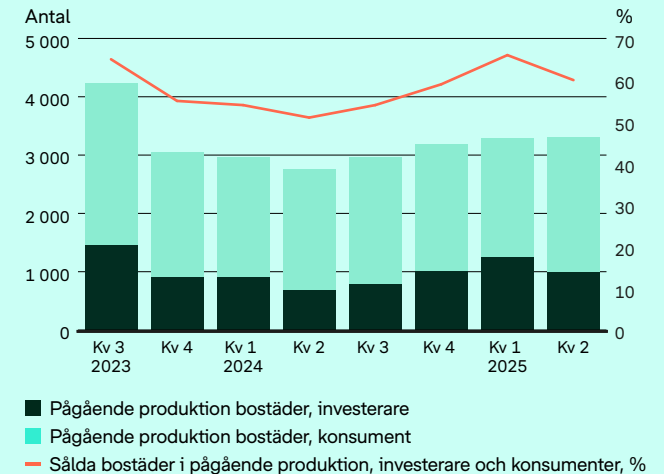
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder



Pågående produktion



Kassaflöde

Operativt kassaflöde

	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Operativt EBITDA – segmentsredovisning	101	96	188	147	477	435
Operativa justeringar	–	–28	–	–28	–240	–267
Skillnader i redovisningsprinciper	50	–23	–91	–69	–59	–37
EBITDA – IFRS	151	45	98	50	179	132
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	90	713	547	383	1 118	954
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	110	289	158	279	867	988
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	–12	5	10	–13	–33	–56
Nettoinvesteringar	188	1 007	715	649	1 952	1 886
Förändring i kundfordringar	–59	33	39	–58	78	–19
Förändring i förskott från kunder	–412	–170	–250	195	–368	78
Förändring i leverantörsskulder	32	–30	–31	–38	–38	–45
Förändring i övrigt rörelsekapital	135	–165	–256	–286	–478	–508
Förändring i rörelsekapital	–305	–332	–498	–187	–806	–494
Operativt kassaflöde	34	720	314	513	1 326	1 524

Kassaflöde april–juni 2025

Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, ökade till 151 (45) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 188 (1 007) MSEK, där det positiva kassaflödet främst förklaras av överlämnade bostäder.

Förändringen i rörelsekapital var –305 (–332) MSEK, där minskade förskott från kunder till följd av överlämnade bostäder förklarar förändringen.

Totalt operativt kassaflöde uppgick till 34 (720) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till –152 (307) MSEK. Skillnaden mellan det legala och det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om –110 (–175) MSEK samt förändring i projektfinansiering i Sverige och Finland om –134 (–173) MSEK.

Se not 5 för en brygga mellan operativt och legalt kassaflöde.

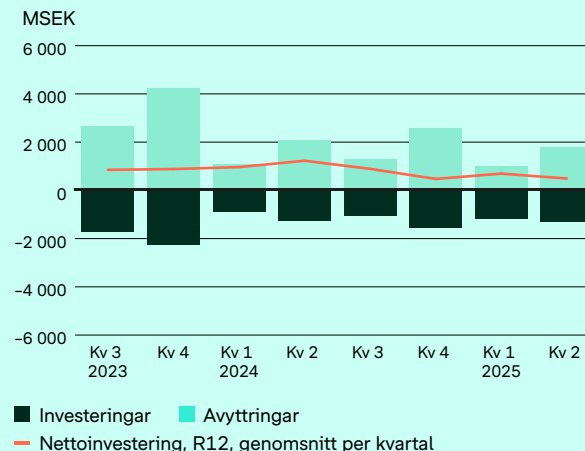
Kassaflöde januari–juni 2025

Rörelseresultatet före avskrivningar, EBITDA, ökade till 98 (50) MSEK.

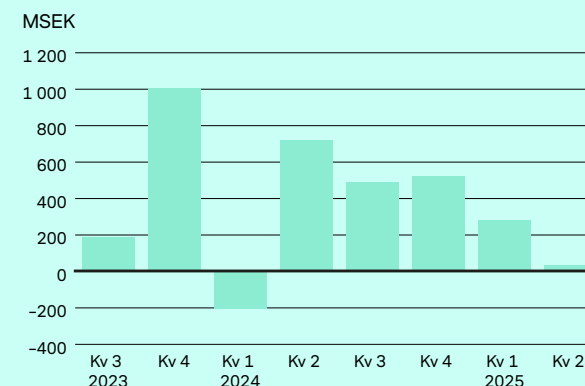
Nettoinvesteringarna uppgick till 715 (649) MSEK. Förändringen i rörelsekapital var –498 (–187) MSEK. Totalt operativt kassaflöde uppgick till 314 (513) MSEK. Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till –127 (–176) MSEK. Skillnaden mellan det legala och det operativa kassaflödet förklaras främst av finansiella poster om –225 (–278) MSEK samt förändring i projektfinansiering i Sverige och Finland om –118 (–337) MSEK.

Se not 5 för en brygga mellan operativt och legalt kassaflöde.

Investeringar och avyttringar



Operativt kassaflöde



Finansiering och nettoskuld

Bonavas målsättning är att ha en kostnadseffektiv kapitalstruktur och en god kreditvärdighet med hänsyn till verksamhetens finansieringsbehov. Moderbolaget finansierar verksamheten huvudsakligen med ett syndikerat kreditavtal och en grön obligation. För att säkerställa en stark kapitalstruktur följer Bonava upp nyckeltal för soliditet, likviditet och nettoprojektstillgångar.

Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 3 079 (3 823) MSEK. Per 31 mars 2025 var nettoskulden 3 058 MSEK. Likvida medel uppgick till 186 MSEK och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 392 MSEK. Se vidare not 7. Förändrade valutakurser minskade nettoskulden med 87 MSEK, jämfört med 30 juni 2024, och ökade nettoskulden med 67 MSEK jämfört med 31 mars 2025.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 43,0 (38,1) procent. Per 31 mars 2025 uppgick soliditeten till 41,4 procent. Bonavas mål är att soliditeten inte ska understiga 30 procent.

Nettoprojektstillgångar

För att säkerställa kontroll över den finansiella risken har Bonava som mål att koncernens nettoprojektstillgångar ska överstiga nettoskuld (exklusive leasing). På balansdagen uppgick kvoten mellan nettoprojektstillgångar och nettoskuld till 1,5 ggr och målet var därmed uppfyllt.

Kapital och räntebindning

Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 0,2 (0,2) år exklusive projektfinansiering, och den genomsnittliga räntan var 6,96 (8,41) procent. Kapitalbindningstiden för skulder till kreditinstitut och investerare var 1,7 år vid periodens utgång. Under perioden har ett ISDA-avtal, som möjliggör räntesäkring, ingåtts. Avtalet har inte nyttjats under perioden.

Koncernens finansieringsramar

Bonava har ett kreditavtal om totalt 398 MEUR som löper till mars 2027. Avtalet omfattar syndikerade krediter och en revolverande kreditfacilitet (RCF), med löpande kvartalsvisa amorteringar. Krediter under avtalet kan upptas i EUR, SEK och NOK. Krediterna är uppdelade i dels tidsbestämda trancher, dels en RCF som kan nyttjas vid behov.

Bonava genomförde under februari 2025 en emission av en säkerställd grön obligation om 960 MSEK. Kupongen på den nya obligationen är STIBOR +475 bps och löptiden är 3,5 år. Den tidigare obligationen, som på grund av en step-up struktur var betydligt dyrare, löstes och återköptes på en kurs motsvarande 102 procent av det nominella värdet.

Villkor i låneavtal

Bonavas syndikerade kreditavtal inkluderar två lånevillkor ("covenants"). Den första är att rörelseresultatet, med vissa avtalsjusteringar, ska överstiga bestämda nivåer som varierar för varje kvartal. Den andra är en nivå för minsta tillgänglig likviditet som koncernen ska hålla i form av likvida medel eller tillgängliga krediter. Båda lånevillkoren var uppfyllda på balansdagen.

Grön finansiering

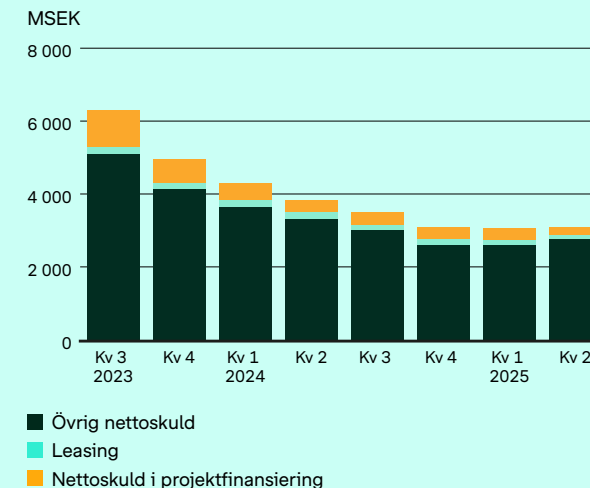
Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, en uppdatering av detta gjordes i januari 2025. Under ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån för finansiering av hållbar bostadsutveckling. Bonava har emitterat en grön obligation, som är noterad på Nasdaq Sustainable Bond List. Gröna lån uppgick totalt till 2 241 (3 411) MSEK, där 960 MSEK avser obligationen.

Utnyttjade kreditramar

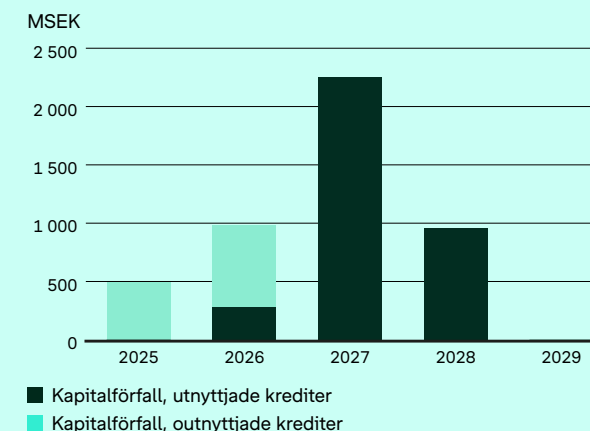
Obligationen uppgår till 960 MSEK. De syndikerade kreditramarna amorteras enligt avtal under perioden december 2024 till mars 2027. Utestående centrala banklån upptaget i EUR uppgick på balansdagen till 2 097 MSEK och upptaget i NOK till 471 MSEK. Outnyttjat belopp uppgick till 1 163 MSEK.

Utöver ovanstående tillkommer avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag där 202 MSEK var utnyttjade på balansdagen, avtalade outnyttjade krediter var 229 MSEK. I slutet av 2024 säkrade Bonava finansiering från lokala banker för förvaltningsfastigheterna i Baltikum. Lånen uppgår till 156 MSEK (14 MEUR), och är fullt utnyttjade.

Nettoskuld



Kapitalbindning, lån och obligation



Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad. Bonava är en av Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare och bygger bostäder i Berlin, Hamburg, Köln/Bonn, Stuttgart, Leipzig, Dresden, Frankfurt, Düsseldorf, Mannheim och storstadsregionerna Rhen-Ruhr, Rhen-Main, Rhen-Neckar och Östersjökusten. Vi erbjuder lägenheter och småhus till konsumenter och hyresprojekt till investerare.

Marknadsutveckling

Det är fortfarande brist på bostäder i Tyskland vilket beräknas kvarstå under överskådlig tid framöver och ämnet ligger högt på den politiska agendan där man under kvartalet presenterat stimulerande åtgärder för att främja bostadsbyggandet. Utbudet av nya bostäder är lågt samtidigt som kunderna är avvaktande. Det är mer positiva tongångar på marknaden och trots att kunderna är avvaktande fortsätter ändå försäljning och reservationer att öka successivt.

Resultat april-juni 2025

Nettoomsättningen minskade till 1 364 (1 579) MSEK, vilket främst förklaras av att pågående projekt till investerare är i en tidig produktionsfas jämfört med föregående år.

Sålda bostäder till konsument är i linje med föregående år och uppgick till 230 (228). Produktionsstartade bostäder till konsument ökade till 345 (218). Försäljningsgraden i pågående produktion ökade och uppgick till 68 (59) procent. Inga bostäder till investerare har startats eller sålts i kvartalet.

Operativ bruttomarginal förbättrades till 13,7 (11,4) procent, vilket främst är hänförligt till stärkta projektmarginaler och lägre indirekta produktionskostnader.

Operativt rörelseresultat uppgick till 138 (118) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 10,1 (7,4) procent. Försäljnings- och administrationskostnader minskar mot föregående år och bidrar till en högre operativ rörelsemarginal.

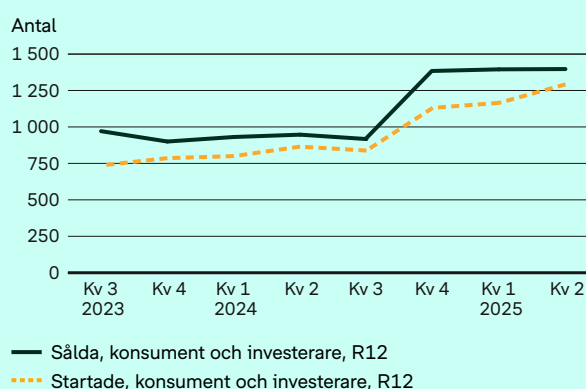
Resultat januari-juni 2025

Nettoomsättningen minskade något till 2 355 (2 622) MSEK, vilket främst förklaras av att pågående projekt till investerare är i en tidigare produktionsfas jämfört med föregående år. Antal sålda bostäder uppgick till 387 (374) och antal startade till 419 (258).

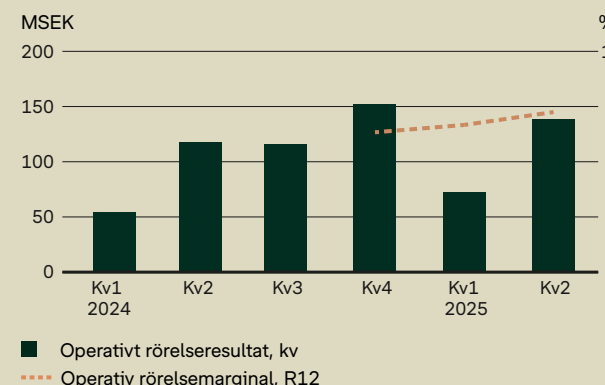
Operativ bruttomarginal förbättrades till 13,6 (11,2) procent, vilket är hänförligt till stärkta projektmarginaler och lägre indirekta produktionskostnader.

Operativt rörelseresultat uppgick till 210 (172) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 8,9 (6,6) procent. Förbättringen förklaras av högre bruttoresultat och lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Sålda och startade



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



NYCKELTAL	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Nettoomsättning	1 364	1 579	2 355	2 622	5 490	5 757
Operativt bruttoresultat	187	180	319	294	727	702
Operativ bruttomarginal, %	13,7	11,4	13,6	11,2	13,2	12,2
Operativt rörelseresultat	138	118	210	172	477	439
Operativ rörelsemarginal, %	10,1	7,4	8,9	6,6	8,7	7,6
Sålda bostäder konsument, antal	230	228	387	374	923	910
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	-	-	474	474
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	345	218	419	258	818	657
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	-	-	474	474
Bostäder i pågående produktion, antal	1 953	1 770	1 953	1 770	1 953	1 964
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	68	59	68	59	68	69
Osålda, färdigställda bostäder, antal	42	61	42	61	42	34
Byggrätter, antal	7 600	8 600	7 600	8 600	6 600	7 600

Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala, Umeå och Luleå. Vi erbjuder hyresrättsprojekt till investerare över hela landet.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden har de senaste åren varit pressad av det höga ränteläget som gjort kunder avvaktande, med lägre försäljningsnivåer och färre produktionsstarter som följd. Även under det andra kvartalet fortsätter kunder att visa ett högt intresse, men det tar längre tid att konvertera bokningar till bindande kontrakt. Priser var stabila i kvartalet.

Resultat april-juni 2025

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 157 (373) MSEK, vilket främst förklaras av att flera pågående projekt är i en tidig produktionsfas jämfört med föregående period. Föregående år genomfördes även en markförsäljning.

Sålda bostäder till konsument uppgick till 34 (54) och 108 (66) bostäder har produktionsstartats. Försäljningsgraden ökade till 70 (6) procent. Operativ bruttomarginal uppgick till 6,7 (4,2) procent, som en följd av förbättrade projektmarginaler.

Den lägre affärsvolymen innebar att omkostnaderna inte täcktes fullt ut, varför operativt rörelseresultat uppgick till -24 (-16) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -15,5 (-4,3) procent.

Resultat januari-juni 2025

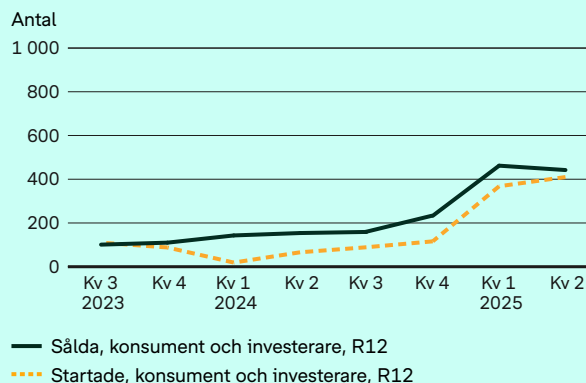
Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 395 (586) MSEK, vilket främst förklaras av att flera pågående projekt är i en tidig produktionsfas jämfört med föregående period.

Sålda bostäder till konsument uppgick till 79 (101) och 129 (66) bostäder har produktionsstartats. 231 (0) bostäder har startats och sålts till investerare.

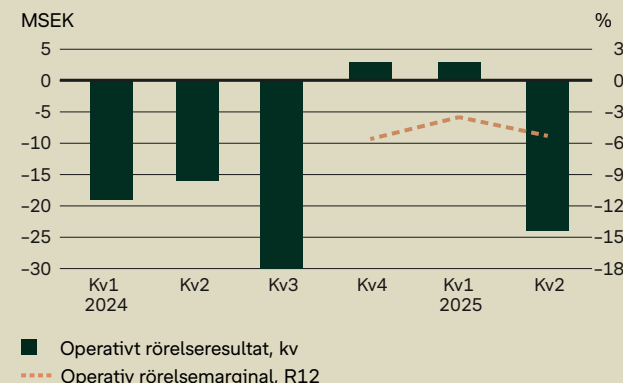
Operativ bruttomarginal uppgick till 10,4 (4,4) procent, som en följd av förbättrade projektmarginaler.

Den lägre affärsvolymen innebar att omkostnaderna inte täcktes fullt ut, varför operativt rörelseresultat uppgick till -21 (-34) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -5,4 (-5,9) procent.

Sålda och startade



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



NYCKELTAL	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Nettoomsättning	157	373	395	586	910	1 101
Operativt bruttoresultat	11	16	41	26	71	56
Operativ bruttomarginal, %	6,7	4,2	10,4	4,4	7,8	5,1
Operativt rörelseresultat	-24	-16	-21	-34	-48	-62
Operativ rörelsemarginal, %	-15,5	-4,3	-5,4	-5,9	-5,3	-5,6
Sålda bostäder konsument, antal	34	54	79	101	211	233
Sålda bostäder investerare, antal	-	-	231	-	231	-
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	108	66	129	66	179	116
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	-	-	231	-	231	-
Bostäder i pågående produktion, antal	476	144	476	144	476	150
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	70	6	70	6	70	45
Osålda, färdigställda bostäder, antal	52	93	52	93	52	63
Byggrätter, antal	8 300	9 600	8 300	9 600	8 300	8 700

Finland

I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Tammerfors och Åbo.
Vi erbjuder lägenheter till konsumenter och hyresprojekt till investerare.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden är främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Utbudet av nya bostäder minskar och priserna har börjat stabiliseras. Bostadsmarknaden har påverkats av högre räntor, inflation, och låg kundaktivitet men det finns positiva signaler. Transaktionsvolymerna inom investerarsegmentet har ökat i kvartalet men är fortsatt på en låg nivå.

Resultat april–juni 2025

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 130 (180) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal bostäder i pågående produktion. Under kvartalet har 14 (23) bostäder sålts till konsument och 0 (0) har startats. Bostäder i pågående produktion minskade till 128 (220). Försäljningsgraden i pågående produktion är fortsatt hög och uppgick till 88 (100) procent.

Operativ bruttomarginal uppgick till 11,2 (9,5) procent till följd av förbättrad projektmarginal i både pågående och färdigställda projekt.

Operativt rörelseresultat uppgick till –9 (–8) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om –6,7 (–4,3) procent jämfört med föregående år, där omkostnader inte täcks fullt ut på grund av för låg affärsvolym.

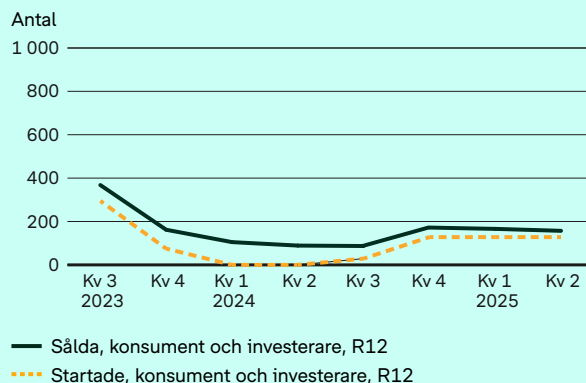
Resultat januari–juni 2025

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 348 (459) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal bostäder i pågående produktion. Hittills har 26 (41) bostäder sålts till konsument och 0 (0) har startats.

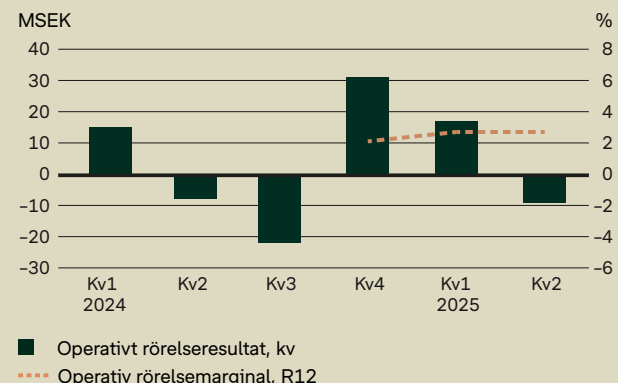
Operativ bruttomarginal uppgick till 15,2 (12,1) procent till följd av förbättrad projektmarginal i både pågående och färdigställda projekt samt minskade indirekta kostnader till följd av ytterligare besparingar.

Operativt rörelseresultat uppgick till 9 (7) MSEK, med en förbättrad operativ rörelsemarginal om 2,5 (1,6) procent jämfört med föregående år, vilket är ett resultat av ett förbättrat operativt bruttoreultat.

Sålda och startade



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



	2025 Apr–jun	2024 Apr–jun	2025 Jan–jun	2024 Jan–jun	Jul 2024 –jun 2025	2024 Jan–dec
NYCKELTAL						
Nettoomsättning	130	180	348	459	651	762
Operativt bruttoreultat	14	17	53	56	118	121
Operativ bruttomarginal, %	11,2	9,5	15,2	12,1	18,2	15,9
Operativt rörelseresultat	–9	–8	9	7	18	16
Operativ rörelsemarginal, %	–6,7	–4,3	2,5	1,6	2,7	2,1
Sålda bostäder konsument, antal	14	23	26	41	58	73
Sålda bostäder investerare, antal	–	–	–	–	99	99
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	–	–	–	–	29	29
Produktionsstartade bostäder investerare, antal	–	–	–	–	99	99
Bostäder i pågående produktion, antal	128	220	128	220	128	294
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	88	100	88	100	88	93
Osålda, färdigställda bostäder, antal	38	83	38	83	38	60
Byggrätter, antal	3 300	3 600	3 300	3 600	3 300	3 200

Baltikum

Segmentet Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på lägenheter till konsumenter, som kompletteras av hyresprojekt till investerare.

Marknadsutveckling

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier. De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet och utbudsbrist avseende moderna bostäder. Priserna på nya bostäder är stabila på samtliga marknader, med en svagt stigande trend. Högst aktivitet ser vi i Riga. Vilnius visar en stark förbättring under 2025, medan Tallinn är kvar på stabila nivåer. Den låga standarden i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjlighet att bygga och förvalta dessa.

Resultat april-juni 2025

Nettoomsättningen uppgick till 187 (150) MSEK, till följd av ett ökat antal bostäder i pågående produktion och en högre försäljningsgrad.

Sålda bostäder till konsument ökade till 154 (95), drivet främst av försäljning i Riga. Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 31 (18) procent. Produktionsstartade bostäder ökade till 131 (58).

Operativt bruttoresultat uppgick till 27 (20) MSEK och operativ bruttomarginal ökade till 14,6 (13,0) procent, tack vare ökade projektmarginaler.

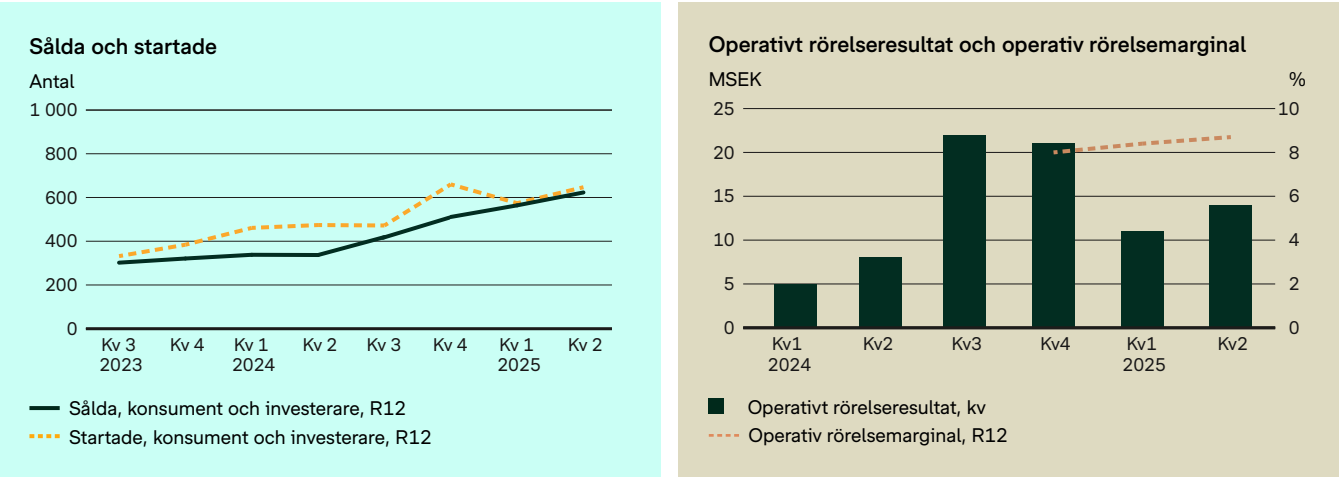
Operativt rörelseresultat uppgick till 14 (8) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 7,5 (5,4) procent.

Resultat januari-juni 2025

Nettoomsättningen uppgick till 348 (263) MSEK, till följd av ett ökat antal bostäder i pågående produktion med en högre försäljningsgrad. Sålda bostäder till konsument ökade till 298 (186) och starter uppgick till 286 (299).

Operativt bruttoresultat uppgick till 51 (36) MSEK och operativ bruttomarginal ökade till 14,7 (13,5) procent, stärkt av den ökade volymen och högre projektmarginaler.

Operativt rörelseresultat uppgick till 25 (13) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 7,3 (4,9) procent.



NYCKELTAL	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Nettoomsättning	187	150	348	263	777	692
Operativt bruttoresultat	27	20	51	36	118	103
Operativ bruttomarginal, %	14,6	13,0	14,7	13,5	15,2	14,9
Operativt rörelseresultat	14	8	25	13	68	56
Operativ rörelsemarginal, %	7,5	5,4	7,3	4,9	8,7	8,0
Sålda bostäder konsument, antal	154	95	298	186	623	511
Produktionsstartade bostäder konsument, antal	131	58	286	299	647	660
Bostäder i pågående produktion, antal	755	611	755	611	755	769
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	31	18	31	18	31	23
Osålda, färdigställda bostäder, antal	211	205	211	205	211	152
Byggrätter, antal	6 300	6 700	6 300	6 700	6 300	6 400

Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I Bonavas verksamhet finns olika typer av risker, både operationella och finansiella. Under den kommande 12-månadersperioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka vår verksamhet och försäljning. För mer information om väsentliga risker och riskhantering, se Bonavas årsredovisning 2024, sidorna 55–57, som finns tillgänglig på bonava.com.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda, uppgick under perioden januari till juni 2025 till 882 (1 162).

Aktien

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 588 604 747 röster. Antalet A-aktier uppgick på balansdagen till 29 531 999 och antalet B-aktier till 292 284 757. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations.

Väsentliga händelser under perioden

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

Belopp och datum

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.



Våra mål

Finansiella mål, segmentsredovisning	Mål	Utfall
Operativ rörelsemarginal, R12	≥ 10%	4,9%
Avkastning på eget kapital, R12	≥ 15%	-3,0%
Utdelning av koncernens resultat efter skatt	40%	0% ¹⁾
Övriga strategiska mål	Mål	Utfall
Net Promoter Score (NPS) Consistency	100%	53%
Frekvens allvarliga incidenter, R12	<7,1	4,4
Everyone Plan måluppfyllelse	≥ 90%	40% ²⁾
Engagerade medarbetare	89	85
Utsläpp, scope 1-2, absoluta tal ³⁾	-50%	-61% ¹⁾
Utsläpp, scope 3, per produktionsstartad bostad ³⁾	-50%	+5% ¹⁾
Utsläpp, scope 3, absoluta tal	Ej målsatt	-75% ¹⁾

¹⁾ Avser 2024.

²⁾ Målet avser aktiviteter som är planerade för kalenderåret, utfallet avser hittills genomförda aktiviteter.

³⁾ Minskad klimatpåverkan i linje med våra klimatmål godkända av SBTi för nivå 1,5°C.



Kommentarer till utfallet

För de finansiella målen har utfallet uppdaterats med utfall för rullande tolv månader, utom för utdelningsmålet där ett nytt utfall kommer att finnas tillgängligt först i samband med Bokslutskommunikén 2025. För de finansiella mål som har uppdaterats per 30 juni 2025 ser vi en förbättring sedan årsskiftet och föregående kvartal och Bonava upprepar de utsikter som kommunicerades i samband med Kapitalmarknadsdagen den 27 mars 2025.

För de övriga strategiska målen finns det ett uppdaterat utfall för NPS, frekvens allvarliga incidenter och Everyone Plan. Everyone Plan löper på enligt plan och frekvensen av allvarliga incidenter har minskat något sedan senaste avrapporteringen. NPS har förbättrats sedan årsskiftet.

Utsikter för 2025 och 2026 (upprepade)

- För helåret 2025 bedöms den operativa rörelsemarginalen uppnå 5–6 procent.
- För helåret 2026 bedöms den operativa rörelsemarginalen uppnå lägst 10 procent.

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

	Not 1	2025 Apr–jun	2024 Apr–jun	2025 Jan–jun	2024 Jan–jun	Jul 2024 –jun 2025	2024 Jan–dec
Nettoomsättning	3	1 839	2 281	3 447	3 931	7 828	8 312
Kostnader för produktion		-1 600	-2 049	-2 985	-3 520	-6 794	-7 328
Bruttoresultat		239	232	462	411	1 035	984
Försäljnings- och administrationskostnader		-161	-166	-319	-322	-655	-658
Rörelseresultat		78	66	143	89	380	326
Finansiella intäkter		94	26	105	25	128	48
Finansiella kostnader		-194	-184	-347	-294	-624	-571
Finansnetto	6	-101	-158	-242	-269	-497	-524
Resultat före skatt		-22	-92	-98	-179	-117	-198
Skatt på periodens resultat		8	-17	-34	-30	-94	-90
Periodens resultat¹⁾		-14	-109	-132	-210	-211	-288
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		-0,04	-0,34	-0,41	-0,88	-0,65	-1,03
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-0,47	0,96	-0,37	-0,73	1,93	2,02
Eget kapital, SEK		21,48	22,98	21,48	22,98	21,48	22,36
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	238,2	321,6	279,9
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 245 355 (1 245 355) st.

Koncernens resultaträkning

	Not 1	2025 Apr–jun	2024 Apr–jun	2025 Jan–jun	2024 Jan–jun	Jul 2024 –jun 2025	2024 Jan–dec
Nettoomsättning	3	2 139	2 339	3 271	3 619	7 847	8 194
Kostnader för produktion		-1 850	-2 158	-2 900	-3 305	-7 109	-7 514
Bruttoresultat		289	181	371	314	738	680
Försäljnings- och administrationskostnader		-161	-166	-319	-322	-655	-658
Rörelseresultat		128	15	53	-8	83	22
Finansiella intäkter		94	26	105	25	128	48
Finansiella kostnader		-194	-184	-347	-294	-624	-571
Finansnetto	6	-101	-158	-242	-269	-497	-524
Resultat före skatt		28	-143	-189	-276	-414	-501
Skatt på periodens resultat		-4	-5	-12	-6	-23	-17
Periodens resultat¹⁾		24	-148	-201	-283	-436	-518
Data per aktie före och efter utspädning							
Periodens resultat, SEK		0,07	-0,46	-0,62	-1,19	-1,36	-1,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-0,47	0,96	-0,37	-0,73	1,93	2,02
Eget kapital, SEK		21,48	22,98	21,48	22,98	21,48	22,36
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner		321,6	321,6	321,6	238,2	321,6	279,9
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång ²⁾		321,6	321,6	321,6	321,6	321,6	321,6

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

²⁾ Totalt antal återköpta aktier uppgick på balansdagen till 1 245 355 (1 245 355) st.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not 1	2025 Apr–jun	2024 Apr–jun	2025 Jan–jun	2024 Jan–jun	Jul 2024 –jun 2025	2024 Jan–dec
Periodens resultat		24	-148	-201	-283	-436	-518
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		52	-37	-82	58	-47	93
Periodens övriga totalresultat		52	-37	-82	58	-47	93
Periodens totalresultat¹⁾		76	-185	-283	-224	-483	-425

¹⁾ Hela periodens resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not 1, 8	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	276	245	286
Övriga anläggningstillgångar		575	1 045	1 052
Summa anläggningstillgångar		851	1 290	1 338
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		6 992	7 859	7 150
Pågående bostadsprojekt		6 093	6 691	6 598
Färdigställda bostäder		964	1 501	1 007
Kortfristiga fordringar		991	754	568
Likvida medel	7	186	1 311	593
Summa omsättningstillgångar		15 226	18 116	15 917
SUMMA TILLGÅNGAR		16 078	19 406	17 254

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	6 902	7 386	7 184
Innehav utan bestämmande inflytande	5	5	5
Summa eget kapital	6 906	7 391	7 189
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	7	2 746	4 616
Övriga långfristiga skulder	20	1	18
Långfristiga avsättningar	525	1 021	553
Summa långfristiga skulder	3 291	5 639	3 483
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	7	1 164	1 217
Övriga kortfristiga skulder	4 495	5 160	4 863
Kortfristiga avsättningar	222	-	322
Summa kortfristiga skulder	5 881	6 377	6 582
Summa skulder	9 171	12 015	10 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 078	19 406	17 254

Koncernens förändringar i eget kapital i sammandrag

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari 2024	6 596	5	6 601
Periodens totalresultat	-425	-	-425
Nyemission	1 050	-	1 050
Emissionskostnader	-37	-	-37
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0	-	0
Utgående eget kapital, 31 december 2024	7 184	5	7 189
Periodens totalresultat	-283	-	-283
Prestationsbaserat incitamentsprogram	0	-	0
Utgående eget kapital, 30 juni 2025	6 902	5	6 906

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	28	-143	-189	-276	-414	-501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-161	57	142	-288	172	-258
Betald skatt	-3	-34	-13	-130	-42	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-137	-120	-60	-694	-284	-918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av bostadsprojekt	1 789	2 053	2 776	3 121	6 598	6 943
Investeringar i bostadsprojekt	-1 298	-1 292	-2 491	-2 185	-5 121	-4 815
Förskott från kunder	-501	-117	-141	125	-304	-39
Övriga förändringar i rörelsekapital	-5	-214	-204	-542	-267	-605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-15	430	-60	519	906	1 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-152	310	-119	-175	622	566
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av koncernföretag	-	-	-	-	93	93
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3	-7	-1	-43	-37
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-152	307	-127	-176	671	621
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	-	-	-	1 014	-1	1 013
Ökning av räntebärande skulder	346	637	435	4 221	3 694	7 480
Minskning av räntebärande skulder	-447	-	-709	-3 947	-5 491	-8 729
Förändring av räntebärande fordringar	0	1	0	1	-2	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101	638	-274	1 289	-1 800	-237
PERIODENS KASSAFLÖDE	-253	945	-400	1 113	- 1 129	384
Likvida medel vid periodens början	438	378	593	180	1 311	180
Kursdifferens i likvida medel	1	-12	-6	18	5	29
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	186	1 311	186	1 311	186	593

Koncernens noter

1

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1, Kompletterande redovisningsnormer för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29, och sidorna 1–16 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av delårsrapporten gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2024, sidorna 62–65. Årsredovisningen finns tillgänglig på bonava.com.

Från och med den 1 januari 2025 redovisar koncernen sina segment enligt en ny metod för segmentsredovisning. Anledningen är att den nya metoden för segmentsredovisning på ett tydligare sätt åskådliggör hur verksamheten bedrivs och skapar värde för koncernen. Den nya segmentsredovisningen innebär att resultat från

bostadsförsäljningar redovisas enligt metoden för successiv vinstavräkning till skillnad från den tidigare använda metoden där resultatet redovisas när kunden tillträder bostaden. Liksom under 2024 justeras segmentens resultat även med vissa operativa justeringar avseende nedskrivningar, försäljning av mark, omstrukturingskostnader och förvärvskostnader. Den nya segmentredovisningen tillämpas från och med 1 januari 2025, i samband med att koncernledningen ändrade metod för uppföljning av verksamheten.

I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid på basis av färdigställandegrad, (företagets kostnader vid måttillfället i relation till total förväntade kostnader för att uppfylla prestationsåtagandet) multiplicerat med försäljningsgrad (såld yta vid måttillfället i relation till total yta för prestationsåtagandet). Risk beaktas i marginalen vid vinstavräkning.

Segmentsredovisningen innebär att rörelseresultatet i segmenten avviker från rörelseresultatet enligt IFRS. Räntebärande tillgångar och skulder påverkas ej och sålunda är finansnetto i segmentredovisningen detsamma som i redovisningen enligt IFRS. Skatt enligt koncernens genomsnittliga skattesats tillkommer/avgår i segmentsredovisningen på den skillnad i resultat före skatt som föreligger mellan IFRS och segmentsredovisning.

Koncernens balansräkning, kassaflöde och operativa kassaflöde påverkas ej av den ändrade metoden för segmentsredovisning.

Påverkan under 2024 av övergången till den ändrade segmentredovisningen redovisas per segment och för koncernen på bonava.com. Jämförelsetal för 2024 har räknats om i denna rapport.

2

Rapportering av rörelsesegment

	2025 Apr-jun		2024 Apr-jun		2025 Jan-jun		2024 Jan-jun		2024 Jan-dec	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Nettoomsättning										
Tyskland	1 364	1 329	1 579	1 366	2 355	2 095	2 622	2 306	5 757	5 678
Sverige	157	110	373	369	395	306	586	528	1 101	1 073
Finland	130	497	180	496	348	531	459	538	762	791
Baltikum	187	203	150	109	348	339	263	245	692	651
Övriga verksamhet ¹⁾	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2
Summa nettoomsättning	1 839	2 139	2 281	2 339	3 447	3 271	3 931	3 619	8 312	8 194
Operativt rörelseresultat/rörelseresultat										
Tyskland	138	125	118	71	210	106	172	119	439	316
Sverige	-24	-37	-16	-44	-21	-45	-34	-63	-62	-180
Finland	-9	65	-8	23	9	48	7	-4	16	-38
Baltikum	14	15	8	1	25	23	13	9	56	47
Övrig verksamhet ¹⁾	-40	-40	-36	-36	-79	-79	-68	-68	-123	-124
Summa operativt rörelseresultat/rörelseresultat	78	128	66	15	143	53	89	-8	326	22
Finansiella poster	-101	-101	-158	-158	-242	-242	-269	-269	-524	-524
Resultat före skatt	-22	28	-92	-143	-98	-189	-179	-276	-198	-501
Skatt på periodens resultat	8	-4	-17	-5	-34	-12	-30	-6	-90	-17
Periodens resultat	-14	24	-109	-148	-132	-201	-210	-283	-288	-518

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, eliminerings och den danska verksamheten.

3 Nettoomsättning

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Apr-jun	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning, konsumenter	959	1 037	142	256	57	55	182	147	-	-	1 340	1 496
Nettoomsättning, investerare	266	526	14	2	72	124	-	-	-	-	352	652
Nettoomsättning, mark	139	15	-1	112	0	0	-	-	-	-	139	127
Övriga intäkter	0	1	3	2	0	0	5	3	0	0	9	6
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	1 364	1 579	157	373	130	180	187	150	0	0	1 839	2 281
Skilnader i redovisningsprinciper	-35	-213	-47	-4	368	316	15	-42	-	-	301	57
Summa nettoomsättning, IFRS	1 329	1 366	110	369	497	496	203	109	0	0	2 139	2 339

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-jun	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning, konsumenter	1 712	1 851	346	465	98	109	337	259	-	-	2 494	2 684
Nettoomsättning, investerare	504	664	15	3	250	349	-	-	-	-	768	1 016
Nettoomsättning, mark	139	106	30	114	0	0	-	-	-	-	170	221
Övriga intäkter	0	1	4	4	1	1	11	4	1	1	16	11
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	2 355	2 622	395	586	348	459	348	263	1	1	3 447	3 931
Skilnader i redovisningsprinciper	-260	-316	-90	-57	183	79	-9	-18	-	-	-176	-313
Summa nettoomsättning, IFRS	2 095	2 306	306	528	531	538	339	245	1	1	3 271	3 619

	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen
Jan-dec	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Nettoomsättning, konsumenter	4 248	777	211	678	-	5 915
Nettoomsättning, investerare	1 326	15	549	-	-	1 890
Nettoomsättning, mark	181	302	0	-	-	483
Övriga intäkter	1	7	1	13	2	24
Summa nettoomsättning, segmentsredovisning	5 757	1 101	762	692	2	8 312
Skilnader i redovisningsprinciper	-79	-28	29	-41	-	-118
Summa nettoomsättning, IFRS	5 678	1 073	791	651	2	8 194

4 Brygga rörelseresultat

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Apr-jun	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Operativt rörelseresultat	138	118	-24	- 16	-9	- 8	14	8	-40	- 36	78	66
Nedskrivning av mark	-	-	-	-28	-	-	-	-	-	-	-	-28
Summa operativa justeringar	-	-	-	-28	-	-	-	-	-	-	-	-28
Skillnader i redovisningsprinciper	-12	-47	-13	0	74	30	1	-7	-	-	50	-23
Rörelseresultat	125	71	-37	- 44	65	23	15	1	-40	- 36	128	15

	Tyskland		Sverige		Finland		Baltikum		Övrig verksamhet		Koncernen	
Jan-jun	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Operativt rörelseresultat	210	172	-21	-34	9	7	25	13	-79	-68	143	89
Nedskrivning av mark	-	-	-	-28	-	-	-	-	-	-	-	-28
Summa operativa justeringar	-	-	-	-28	-	-	-	-	-	-	-	-28
Skillnader i redovisningsprinciper	-104	-53	-24	0	39	-12	-2	-4	-	-	-91	-69
Rörelseresultat	106	119	-45	-63	48	-4	23	9	-79	-68	53	-8

	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet	Koncernen
Jan-dec	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Operativt rörelseresultat	439	-62	16	56	-123	326
Nedskrivning av mark	-114	-123	-7	-	-	-244
Övrigt	-	-	-23	-	-	-23
Summa operativa justeringar	-114	-123	-30	-	-	-267
Skillnader i redovisningsprinciper	-9	5	-24	-8	-	-37
Rörelseresultat	316	-180	-38	47	-123	22

5 Brygga operativt kassaflöde

	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Operativt kassaflöde	34	720	314	513	1 326	1 524
Valutaomräkning	59	-28	-83	50	-56	77
Finansiella poster	- 110	-175	-225	-278	-428	-482
Betald skatt	-1	-36	-16	-124	-43	-151
Förändring i räntebärande skulder i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	-134	-173	-118	-337	-129	-347
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-152	307	-127	- 176	671	621

6 Finansnetto

	2025 Apr-jun	2024 Apr-jun	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	Jul 2024 -jun 2025	2024 Jan-dec
Räntenetto	-63	-106	-136	-213	-316	-394
Avgifter, garantikostnader och övrigt ¹⁾	-38	-38	-100	-62	-179	-140
Valutaomräkning	1	-14	-6	6	-2	10
Finansnetto	-101	-158	-242	-269	-497	-524

¹⁾ Avgifter inkluderar engångseffekter från inlösen- och anbudsförfarandet avseende Bonavas gröna obligation som refinansierades i februari 2025.

7 Specifikation nettoskuld

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	166	551	591
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	478	148	57
Likvida medel ²⁾	181	1 311	575
Räntebärande tillgångar	826	2 010	1 224
Långfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	2 438	4 494	2 719
Kortfristiga skulder till kreditinstitut och investerare	984	823	1 021
Räntebärande skulder till kreditinstitut och investerare	3 422	5 317	3 739
Nettoskuld i projektfinansiering	352	330	393
Nettoskuld exkl. leasing	2 947	3 638	2 908
Leasingskulder	132	185	160
Nettoskuld	3 079	3 823	3 068

¹⁾ Inklusive säljarreverserna utställda till köparen av den norska verksamheten.

²⁾ Exklusive likvida medel för projektfinansiering.

8 Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i Bonavas balansräkning bestäms utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

På nivå 1 har Bonava ett utestående obligationslån, verkligt värde för lånet avviker endast marginellt från bokfört värde.

Derivatinstrument på nivå 2 består av valutaswappar där värderingen till verkligt värde baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

Bonava har inga finansiella instrument på nivå 3.

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Derivatinstrument	-	-	-
Summa tillgångar	-	-	-
Derivatinstrument	24	13	6
Summa skulder	24	13	6

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker endast marginellt från redovisat värde och redovisas därför inte separat i delårsrapporten. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, bedöms redovisat värde för kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder överensstämma med det verkliga värdet.

9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Per balansdagen bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisats. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Verkligt värde vid periodens början	286	239	239
Investeringar	-	-	37
Valutaomräkning	-10	6	9
Verkligt värde vid periodens slut	276	245	286

10 Investeringsåtaganden

Bonava har ingått avtal om köp av bygggrätter som är villkorade och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 30 juni 2025 uppgick värdet för dessa till 1 389 MSEK (1 015 MSEK per 31 mars 2025). Investeringarna förväntas regleras med 602 MSEK 2025, 330 MSEK 2026 samt 457 MSEK 2027 och senare. Majoriteten av ökningen i kvartalet förklaras av förvärvade, ej tillträdde, bygggrätter i Tyskland.

Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns. Därutöver har Bonava ingått avtal som ger möjlighet till att förvärv av bygggrätter. I de fall möjligheten utnyttjas innebär det ett framtida kassautflöde. I de fall möjligheten inte utnyttjas kan det innebära en kostnad för Bonava, främst genom nedskrivning av redovisade förskott.

11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar	391	243	355
Nettotillgångar i koncernen exkl. moderbolaget	1 657	2 302	2 000
Övriga ställda säkerheter	606	693	611
Summa ställda säkerheter	2 654	3 238	2 966
Borgens- och garantiförpliktelser			
Egna förbindelser			
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	189	600	600
Eventalförpliktelser ¹⁾	391	417	395
Övriga borgensförbindelser ²⁾	179	277	129
Summa borgens- och garantiförpliktelser	759	1 294	1 124

¹⁾ Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas.

²⁾ Inklusive borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal, 109 (277) MSEK.

Fastighetsinteckningar utgörs av säkerhet på uppdrag av finska bostadsaktiebolag, svenska bostadsrättsföreningar och finansiering av förvaltningsfastigheter i Baltikum.

Motförbindelser gentemot externa garantigivare utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Koncernen har inom ramen för sin finansiering från kreditinstitut samt Bonavas gröna obligation ställt säkerheter över aktier i dotterbolag och väsentliga fordringar (med därtill vidhängande säkerheter) samt borgens- och garantiförpliktelser. Vissa koncerninterna fordringar har också pantsatts. Dessa har eliminerats i koncernen.

12 Finansiella mått och valutakurser

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	-0,1	3,0	-0,3
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	0,3	-1,4	0,1
Soliditet, %	43,0	38,1	41,7
Avkastning på eget kapital, R12, %	-6,2	-10,8	-7,3
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	24,3	30,1	25,0
Nettoskuld	3 079	3 823	3 068
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,5	0,4
Sysselsatt kapital	10 816	13 223	11 499
Kapitalomsättningshastighet, R12, ggr	0,7	0,8	0,7
Andel riskbärande kapital, %	43,2	38,3	41,9
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ¹⁾	6,96	8,41	7,58
Genomsnittlig räntebindningstid, år ¹⁾	0,2	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ²⁾	4,70	5,37	4,41
Genomsnittlig räntebindningstid, år ²⁾	0,5	0,5	0,5

¹⁾ Exklusive projektfinansiering och leasingavtal.

²⁾ Avser projektfinansiering.

Valutakurser	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Genomsnittskurs			
DKK	1,49	1,53	1,53
EUR	11,10	11,40	11,44
Balansdagskurs			
DKK	1,49	1,52	1,55
EUR	11,14	11,37	11,54

Finansiella nyckeltal per kvartal och helår finns tillgängliga på bonava.com/investor-relations/finansiell-information.

Här finns även redovisning av Bonavas alternativa nyckeltal.

Moderbolaget i sammandrag

Januari–juni 2025

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 84 (80) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 60 (67) MSEK. Under det tredje kvartalet 2024 har vissa av Bonava AB:s fordringar på dotterbolag omklassificerats från kortfristiga till långfristiga på grund av ändrade lånevillkor, vilket är den primära förklaringen till förskjutningen mellan omsättnings-tillgångar och anläggningstillgångar.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2025 Jan–jun	2024 Jan–jun	2024 Jan–dec
Nettoomsättning		84	80	167
Försäljnings- och administrationskostnader		-134	-133	-271
Rörelseresultat		-50	-53	-103
Finansiella intäkter		686	366	892
Finansiella kostnader		-576	-246	-622
Resultat efter finansiella poster		60	67	166
Bokslutsdispositioner		-	-	-
Resultat före skatt		60	67	166
Skatt på periodens resultat		-	-	-2
Periodens resultat		60	67	164

BALANSRÄKNING	Not 1, 2	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Tillgångar				
Anläggningstillgångar		10 326	2 734	10 790
Omsättningstillgångar		659	9 501	341
Summa tillgångar		10 985	12 235	11 131
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		7 364	7 207	7 304
Avsättningar		17	13	17
Långfristiga skulder		2 438	4 153	2 719
Kortfristiga skulder		1 166	862	1 091
Summa eget kapital och skulder		10 985	12 235	11 131

Moderbolagets noter

1 Redovisningsprinciper

Bolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Bonavas årsredovisning 2024, sidorna 62–65 samt sidan 92. Årsredovisningen finns tillgänglig på [bonava.com](https://www.bonava.com).

2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	4 126	4 649	5 731
Borgen för projektspecifik finansiering	105	167	192
Borgen för koncernföretag	1 174	1 249	993
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	179	277	129
Aktier i dotterbolag	2 084	2 084	2 084
Fordran på dotterbolag	8 010	9 060	8 048
Övriga ställda säkerheter	606	693	611
Summa	16 284	18 179	17 788

Andel av ställda säkerheter och eventalförpliktelser som är på uppdrag av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag.

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	200	600	789
Borgen för projektspecifik finansiering	105	167	192
Summa	306	767	982

¹⁾ Inklusive borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal 109 (277) MSEK.
²⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Definitioner

Bonava använder sig bland annat av de alternativa nyckeltalen avkastning på sysselsatt kapital, nettoskuld och soliditet. Koncernen anser att nyckeltalen är användbara för användarna av de finansiella rapporterna som ett komplement för att bedöma koncernens möjlighet till att lämna utdelning, förmåga att genomföra strategiska investeringar, förutsättningar för att leva upp till finansiella åtaganden, samt för att kunna utvärdera lönsamheten.

Finansiella nyckeltal

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summan av tillgångar.

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader för rullande 12 månader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Balansomslutning

Summan av tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

Direktavkastning

Utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

EBITDA

Rörelseresultat före finansnetto, skatt och avskrivningar.

Genomsnittlig ränta

Räntesats vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Genomsnittligt eget kapital

Medeltalet av redovisat eget kapital de fem senaste kvartalen.

Genomsnittligt sysselsatt kapital

Medeltalet av sysselsatt kapital de fem senaste kvartalen.

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

Kostnader för mark, utvecklingskostnader som arkitekter och övriga byggherrekostnader, anslutningsavgifter och uppförande av byggnad.

Nettoprojektstillgångar

Bokförda värdet av pågående bostadsprojekt, färdigställda bostäder och förvaltningsfastigheter minskat med förskott från kunder.

Nettoprojektstillgångar i förhållande till nettoskuld

Förhållandet mellan nettoprojektstillgångar och nettoskulden exklusive leasingskulder.

Nettoskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoskuldsättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Operativt bruttoresultat och operativt rörelseresultat

Bruttoresultat och rörelseresultat enligt segmentsredovisning.

Operativ bruttomarginal och operativ rörelsemarginal

Operativt bruttoresultat respektive rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Operativt kassaflöde

EBITDA justerat för nettoinvesteringar i anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder samt förändringar i rörelsekapital, utan korrigeringar för ej kassaflödespåverkande poster.

Projektfinsiering

Lån upptagna i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag samt skuld som direkt finansierar förvaltningsfastigheter.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under perioden.

Räntebärande skulder/balansomslutning

Räntebärande skulder dividerade med balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Beräkning sker på rullande 12 månader.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Segmentsredovisning

Rapportering enligt IFRS justerad till successiv vinstavräkning och med operativa justeringar.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summan av tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Totalavkastning

Summa av aktiekursens förändring under perioden och utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid periodens början.

Branschrelaterade definitioner

Bostäder i pågående produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter godkänd slutbesiktning.

Bostäder till salu

Avser antal bostäder, i pågående produktion eller färdigställda, som är tillgängliga för försäljning.

Exploateringsfastigheter

Avser Bonavas innehav av mark- och byggrätter för framtida bostadsutveckling samt aktiverade projektutvecklingsutgifter.

Färdigställda bostäder

Avser bostäder där slutbesiktning har skett men bostaden ännu inte har sålts, alternativt där den färdigställda bostaden sålts men ännu ej tillträtts av köparen.

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

Försäljningsgrad i pågående produktion

Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion, exklusive förvaltningsfastigheter.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder

Försäljningsvärdet av sålda bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och bostaden har produktionsstartats.

Produktionsstart

Det tillfälle när Bonava påbörjar produktionen av en byggnad. Vid detta tillfälle övergår balanserade utgifter för mark och utveckling till pågående bostadsprojekt.

Resultatavräknade bostäder

Antal sålda bostäder som tillträtts av köparen. Vid köparens tillträde redovisas köpeskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad

Antal reserverade bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.

Sålda bostäder

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med köparen och bostaden har produktionsstartats.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför:

Stockholm den 17 juli 2025

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Olle Boback
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Tobias Lönnevall
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Paula Röttorp
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Bonava i korthet

Vårt syfte

Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

Verksamhet

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa med syftet att skapa lyckliga grannskap för fler.

Med sina 900 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Lettland, Estland och Litauen. Bolaget har hittills uppfört cirka 40 000 hem och hade 2024 en nettoomsättning om cirka 8 miljarder kronor. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

Nettoomsättning

8,2

Mdr SEK, 2024

Medarbetare

900

Utgången av kv 4, 2024

Sålda bostäder

2 300

Under 2024

Geografisk närvaro

6

Länder



Finansiell kalender

Kv 3 delårsrapport jan-okt	24 oktober 2025
Kv 4 bokslutskommuniké jan-dec	4 februari 2026
Kv 1 delårsrapport jan-mar	28 april 2026

Kontakt

Jon Johnsson
Vice Vd och CFO
jon.johnsson@bonava.com
+46 700 888 605

Anna Falck Fyhrlund
Head of Investor Relations
anna.falck@bonava.com
+46 707 604 914

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Bonava AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom våra kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 juli 2025 kl. 07:30 CET.

Webbsänd presentation den 17 juli

Vd och koncernchef Peter Wallin och CFO Jon Johnsson presenterar rapporten den 17 juli 2025, kl. 09:00.

Följ den webbsända presentationen live på:
<https://bonava.videosync.fi/2025-07-17-q2>

För att delta på telefonkonferensen, registrera er på denna länk:
<https://service.flikmedia.se/teleconference/?id=5006154>
Efter registrering kommer du erhålla ett telefonnummer och konferens ID för att kunna delta i presentationen.

Presentationsmaterial finns tillgängligt på bonava.com.